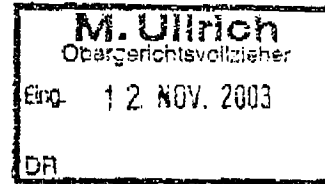


- Ausfertigung -

**Amtsgericht Achim**  
- Vollstreckungsgericht -  
9 M 1051/03

05.11.2003



## B e s c h l u s s

In der Zwangsvollstreckungssache

Rechtsanwalt [REDACTED] als Zwangsverwalter [REDACTED]

Verfahrensbevollmächtigte:  
[REDACTED]

- Gläubigerin -

gegen

[REDACTED]  
Verfahrensbevollmächtigte:  
[REDACTED]

- Schuldnerin -

hat das Amtsgericht Achim am 05.11.2003 durch den Richter Lange beschlossen:

1. Die Erinnerung gegen die Ablehnung der Vollstreckung des Versäumnisurteils des Landgerichts Verden vom 01.09.2003, Az. 4 O 197/03 durch den Gerichtsvollzieher wird zurückgewiesen.
2. Der Gläubiger hat die Kosten der Erinnerung zu tragen.

### Gründe:

I.  
Durch das im Tenor bezeichnete rechtskräftige Versäumnisurteil wurde die Schuldnerin zur Räumung und Herausgabe des Objektes [REDACTED] verurteilt. Der mit der Räumung beauftragte Gerichtsvollzieher lehnte es durch Verfügung vom 21.10.2003 ab, auf Grundlage dieses Titels die Räumung gegen die Untermieter der Schuldnerin, [REDACTED] zu vollstrecken. Diese Untermieter haben Mietverträge vom 22.12.2002 vorgelegt.

Der Gläubiger vertritt die Ansicht, der Gerichtsvollzieher müsse die Vollstreckung auch gegen die Untermieter durchführen, da er keine Kenntnis von der Untervermietung gehabt habe.

II.  
Die nach § 766 Abs. II ZPO zulässige Erinnerung ist unbegründet.

Voraussetzung der Zwangsvollstreckung gem. § 885 Abs. 1 ZPO ist, dass der Schuldner Besitzer der zu räumenden Sache ist. Unstreitig sind hier die [REDACTED] Untermieter der Schuldnerin, nutzen das Objekt und sind somit wenigstens Mitbesitzer. Im formalisierten Vollstreckungsverfahren muss der Gerichtsvollzieher zur Feststellung der Besitzverhältnisse von der äußerlich erkennbaren Sachherrschaft ausgehen (vgl. Zöller-Stöber, ZPO, 23. Aufl. 2003, § 885 Rn. 5). Das Besitzrecht der Untermieter ist dokumentiert durch die vorgelegten Mietverträge und somit erkennbar. Darüber hinaus sind im formalisierten Vollstreckungsverfahren vom Gerichtsvollzieher materiellrechtliche Einwendungen nicht zu prüfen, also auch nicht, ob die Schuldnerin berechtigt war, mit den Untermietern Mietverträge abzuschließen. Daher darf der Gerichtsvollzieher gegen einen Untermieter nur vorgehen, wenn der Titel auch gegen ihn lautet (OLG Celle, NJW-RR 1988, 913; Zöller aaO Rn. 12 m. w. N.).

Entgegen der vom AG Lübeck vertretenen Ansicht (DGVZ 1995, 92) kann es nicht auf die Kenntnis des Gläubigers von dem Untermietverhältnis ankommen. Wenn sich der Gläubiger in diesem Zusammenhang darauf beruft, dass ja anderenfalls der willkürlichen Überlassung der Immobilie an Dritte Tor und Tür geöffnet wären, steht dem gegenüber, dass bei Zugrundelegung der Ansicht des AG Lübeck jeder Gläubiger von der Notwendigkeit entbunden wäre, im Klageverfahren sorgfältig zu ermitteln, wer Schuldner der von ihm verlangten Räumung ist, also passiv legitimiert ist. Es ist Aufgabe des Gläubigers zu ermitteln, gegen wen er einen Titel benötigt, um das von ihm begehrte Ziel erreichen zu können. Diese Frage des materiellen Rechts ist aber der Prüfung des Gerichtsvollziehers im formalisierten Vollstreckungsverfahren entzogen.

Lange  
Richter

Ausgeteilt  
Amtsgericht Achim, 10.11.2003

Buck, Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle



**Landgericht Verden**

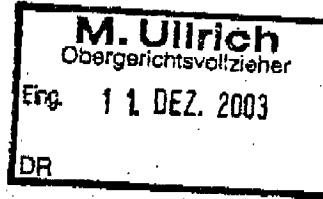
Geschäfts-Nr.:

6 T 237/03

9 M 1051/03 Amtsgericht Achim

Es wird gebeten, bei allen Eingaben die  
vorstehende Geschäftsnummer anzugeben

Verden, 28.11.2003

**Beschluss**

In der Zwangsvollstreckungssache

[REDACTED]  
[REDACTED]  
Gläubiger und BeschwerdeführerProzessbevollmächtigte: [REDACTED]  
[REDACTED]

Geschäftszeichen: 203/03 L-mI

gegen

[REDACTED]  
[REDACTED]  
Schuldnerin und BeschwerdegegnerinProzessbevollmächtigte: [REDACTED]  
[REDACTED]

Geschäftszeichen: 447/02S03

hat die 6. Zivilkammer des Landgerichts Verden am 28.11.2003 durch die Richterin am  
Landgericht Niewels als Einzelrichterin beschlossen:

Die sofortige Beschwerde des Gläubigers gegen den Beschluss des Amtsgerichts  
Achim vom 5. November 2003 wird auf Kosten des Gläubigers zurückgewiesen.

Der Beschwerdewert wird auf bis zu 22.000,- € festgesetzt.

Die Rechtsbeschwerde wird nicht zugelassen.

**Gründe:**

Die zulässige Beschwerde hat in der Sache keinen Erfolg.

Zu Recht hat sich der Gerichtsvollzieher geweigert, mangels Vorlage eines Titels gegen  
den Untermieter die Räumung des zwangsverwalteten Objekts zu betreiben. Denn

2

hierzu bedarf es gemäß §§ 750 Abs. 1, 885 Abs. 1 ZPO der Vorlage eines Titels gegen den derzeitigen Gewahrsamsinhaber bzw. Untermieter.

Zur Begründung wird zunächst Bezug genommen auf den angefochtenen Beschluss wie auch den Nichtabhilfebeschluss vom 14. November 2003. Maßgeblich für das - von der ganz herrschenden Meinung bejahte - Erfordernis eines Titels gegen den Untermieter ist allein die Tatsache, dass dieser unabhängig von etwaigen schuldrechtlichen Herausgabeansprüchen als Besitzer anzusehen ist und gemäß §§ 750 Abs. 1, 885 Abs. 1 ZPO nur derjenige aus dem Besitz zu setzen ist, der in dem zugrundeliegenden Vollstreckungstitel namentlich benannt ist.

Dagegen kommt es für diese Frage weder darauf an, ob der Schuldner zur Untervermietung berechtigt war, noch darauf, ob der Gläubiger im Zeitpunkt der Erwirkung des Titels von der Untervermietung Kenntnis hatte. Denn hierfür spielen weder materiell-rechtliche Erwägungen, noch Gesichtspunkte der Billigkeit eine Rolle (so ausdrücklich BGH, NJW-RR 2003, 1450, 1451 in Abgrenzung zu AG Lübeck, DGVZ 1995, 92). Hierfür spricht im übrigen auch die Regelung in § 886 ZPO, die dem Gläubiger selbst bei mißbräuchlichem oder durch Scheingeschäft erlangtem Gewahrsam auferlegt, den Dritten entweder aus eigenem Recht oder aufgrund eines Überweisungsbeschlusses auf Herausgabe zu verklagen (vgl. hierzu Stein/Jonas-Brehm, ZPO, 21. Aufl., § 886 Rn. 1).

Die Situation des in Unkenntnis gelassenen Gläubigers mag mißlich sein, wenn er - wie hier - erst nach Erstreiten eines Titels gegen den Schuldner von der Untervermietung erfährt. Vor dem Hintergrund der gesetzlichen Regelung ist ihm aber zuzumuten, diese Nachteile zu tragen (vgl. BGH aaO), zumal die Konstellation, dass der Hauptmieter ständig neue Untermietverträge abschließt, weniger praxisrelevant sein dürfte, als die mehrfache Weitergabe einer beweglichen Sache, bei der der Gläubiger nach § 886 ZPO vorzugehen hat.

Die sofortige Beschwerde war deshalb zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Der Beschwerdewert orientiert sich gemäß §§ 16 Abs. 2 GKG, 57 Abs. 2 Nr. 2 BRAGO an dem jährlich zu entrichtenden Mietzins.

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde gemäß § 574 ZPO liegen nicht vor. Insbesondere hat die Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung (§ 574 Abs. 2 Nr. 1), noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts (§ 574 Abs. 2 Nr. 2). Denn über die Erforderlichkeit eines Titels gegen den Untermieter ist - wie bereits dargestellt - erst vor kurzem höchstrichterlich in einer Weise entschieden worden, die auch für den vorliegenden Fall wegweisend ist (vgl. BGH aaO).

Niewels

Bezeugt

Verden (Aller), 04. Dezember 2003

  
Hanaack, Justizangestellte

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle des Landgerichts

